

Sygn. akt II Cz 128/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 31 lipca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Bednarek - Moraś

Sędziowie: SO Wiesława Buczek - Markowska

SO Marzenna Ernest (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 31 lipca 2013 roku w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

w sprawie ze skargi dłużników E. B. i M. B.

na czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin P. i Z. w S. R. W. w postaci opisu i oszacowania nieruchomości położonej przy ul. (...) w S. z dnia 2 lutego 2012 r. w sprawie KM 433/10

przy udziale wierzyciela (...) spółki jawnej W. M. (1), W. M. (2) w S., (...) Transport spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S., (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w M., (...) Oddział Straży Granicznej w S., Zakład Ubezpieczeń Społecznych O. w S., (...) Bank (...) S.A. w W., (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

oraz wierzyciela hipotecznego (...) Bank (...) S.A. w W.

na skutek na zażalenia dłużników na punkt II postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 30 maja 2012 r. w sprawie o sygn. akt. IX Co 1332/12

### ***postanawia:***

***zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że uchylić czynność Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie R. W. w postaci opisu i oszacowania z dnia 2 lutego 2012 r. w sprawie Km 433/10.***

Sygn. akt II Cz 128/13

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 30 maja 2012 r. Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie sygn. akt IX Co 1332/12 zwolnił dłużników od kosztów sądowych - opłaty od skargi (pkt I), oddalił skargę (pkt II).

Uzasadniając rozstrzygnięcie w zakresie jego punktu II Sąd Rejonowy wskazał, że sporządzający operat szacunkowy biegli sądowi w celu dokonania opisu wzięli pod uwagę wszelkie możliwe dane o nieruchomości, takie jak księgę wieczystą, wypis z rejestru gruntów, oględziny nieruchomości, a także przeprowadzili inwentaryzację uproszczoną budynku. Protokół opisu i oszacowania (operat szacunkowy stanowi integralną część protokołu opisu i oszacowania) jest zgodny z wymogami art. 947 k.p.c. W ocenie Sądu niezasadny jest zarzut, iż biegli w swojej opinii nie wskazali, iż nieruchomość położona jest przy drodze wylotowej ze S. w stronę Niemiec i Polski oraz, że w pobliżu znajdują się linie tramwajowe i autobusowe. W tym zakresie wskazano, iż do operatu szacunkowego dołączona została mapa lokalizacyjna nieruchomości, z której wynika miejsce położenia nieruchomości względem tras wyjazdowych z miast,

a zetem, że nieruchomość położona jest nie w bezpośrednim sąsiedztwie tras wyjazdowych z miasta, ale w pobliżu ronda na ul. (...), z Europejską. Ponadto biegli w operacie jednoznacznie wskazali, iż zarówno lokalizacja jak i dostępność komunikacyjna jest korzystna. Ponadto - według Sądu - nie sposób zgodzić się z zarzutami skarżących, iż w opisie nieruchomości nie uwzględniono „cech nieruchomości” wpływających na jej wartość. W tym zakresie Sąd zauważył, iż przepis art. 947 k.p.c. wyraźnie wskazuje jakie elementy operat szacunkowy powinien zawierać, a przełożony operat spełnia wszystkie powyższe wymogi. Biegli uwzględnili nie tylko stan techniczny, ale i standard wykończenia budynku, oceniając go jako najwyższy w przyjętych cechach. Podobnie biegli w sposób szczegółowy dokonali opisu pomieszczeń piwnicznych. Sąd podniósł w dalszej kolejności, iż fakt wysokości poddasza 3,3 m powyżej normy tj. 2,5 m nie wpływa na wartość nieruchomości, ale na pewno na koszty ogrzewania. Ponadto końcowe wykończenie poszczególnych pomieszczeń stanowi subiektywne odczucie poczucia wartości dla właścicieli nieruchomości i jako takie nie wpływa na wartość całej nieruchomości. Wbrew zarzutom skarżących biegli w operacie wyraźnie wskazali, iż przed budynkiem zainstalowany jest sygnalizator świetlno – dźwiękowy z czujnikami alarmowymi (według oświadczenia dłużnika według systemu kanadyjskiego (...)) i sieć telefoniczna z centralką telefoniczną, numerami wewnętrznymi, sieć satelitarna oraz sieć logistyczna w każdym pomieszczeniu. Sąd wskazał także, że zarówno z operatu szacunkowego jak i dokumentacji fotograficznej, w żaden sposób nie wynika, iż na działce znajduje się jest ponad 200 krzewów i nasadzeń drzew, które wpływałyby na wartość nieruchomości ponad przeciętne tego typu zagospodarowanie terenu. Według Sądu dłużnicy poza własnymi twierdzeniami – często sprzecznymi z danymi zawartymi w operacie technicznym, nie wykazali, iż sporządzony opis nieruchomości nie spełnia wymogów wyżej wskazanych uregulowań. Skarżący wprawdzie do skargi załączyli wyciąg z operatu szacunkowego przedmiotowej nieruchomości sporządzonego przez biegłego sądowego, ale jest to jedynie jedna strona operatu, z której nie wynika żaden opis nieruchomości, co umożliwiło by porównanie obu operatów pod względem nie tylko opisu, ale i nieruchomości uwzględnianych przy jego sporządzaniu. Ponadto dołączona do zaskarżonego operatu szacunkowego dokumentacja fotograficzna w sposób szczegółowy pokazuje stan i wykończenie budynku i działki, a przez co jednoznacznie wyklucza zarzuty skarżących. Sąd podniósł - odnośnie zarzutów co do sposobu dokonanej wyceny - że, w niniejszej sprawie rzeczoznawca majątkowy zastosował podejście porównawcze i metodę korygowania ceny średniej. Sąd wskazał, że warunkiem zastosowania tego podejścia jest wiedza o cenach i cechach nieruchomości podobnych (umożliwiająca dokonanie oceny różnic występujących pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami, które były przedmiotem obrotu na rynku, jak tego wymaga art. 153 ust. 1 u.g.n.). W przedmiotowej sprawie, co wynika z zapisów operatu szacunkowego biegły do wyceny przyjął nieruchomości, które mają wspólne cechy ze względu na stan prawny (forma władztwa), przeznaczenie nieruchomości (budownictwo mieszkalne jednorodzinne), sposób przeznaczenia (budownictwo mieszkalne jednorodzinne z ogrodem), położenie (dzielnica G.), inne cechy (posadowionych na działkach o powierzchniach 404-817 m<sup>2</sup> - małych) – str. 9-11 operatu. Zatem biegły ustalając czy dane nieruchomości są podobne w świetle powołanych wyżej cech, spełnił wszystkie kryteria wymagane wskazanymi przepisami. Nie sposób zatem zgodzić się z zarzutami skarżących, iż biegły do oszacowania przyjął nieruchomości zbyt daleko położone od nieruchomości wycenianej, wszystkie bowiem nieruchomości są położone w tej samej dzielnicy miasta. Ponadto - według Sądu - biegły stosownie do wymienionych przepisów zastosował korektę tych istotnych różnic, a więc prawidłowo przyjmując do oszacowania nieruchomości właśnie metod porównywania przy zastosowaniu korygowania, a nie porównywania parami. W ocenie Sądu biegły do porównania dobrał nieruchomości o wspólnych cechach wynikających z przepisów ustawy i rozporządzenia, a skorygował o cechy, nie wymagane przepisami ustawy. Dlatego biegły mając na względzie fakt, iż wyceniana nieruchomość jest o powierzchni budynku z garażem i piwnicami 255,49 m<sup>2</sup>, o powierzchni zabudowy 126 m<sup>2</sup>, a przyjęte do porównania nieruchomości posiadają powierzchnie użytkowe budynku od 110 m<sup>2</sup> do 192 m<sup>2</sup>, jako jeden z kryteriów korygowania przyjął powierzchnie nie tylko budynku, ale i działki. Powyższe znalazło odzwierciedlenie nie tylko w opisie samej zastosowanej metody, ale również przyjętych cechach rynkowych przy korygowaniu cech różnych (pkt 3 operatu). Biegły, bowiem skorygował dobrane nieruchomości o takie różne cechy nieruchomości jak: atrakcyjność położenia nieruchomości, stan techniczny oraz standard wykończenia budynku, powierzchnia działki, powierzchnia użytkowa budynku, funkcjonalność pomieszczeń, atrakcyjność działki. Przy czym Sąd wskazał, iż tak jak z powierzchnią działki i budynku można się zapoznać (dane te są ogólnodostępne), tak np. ze standardem wykończenia poszczególnych nieruchomości jest niemożliwym do zapoznania (niewyobrażalnym jest faktyczne chodzenie po

poszczególnych nieruchomościach i oglądaniem ich wnętrza). Dlatego też biegły zasadnie, co do zasady przyjął tą cechę do skorygowania.

Zażalenie na powyższe postanowienie wywiedli dłużnicy. Skarżący podnieśli, że zostało naruszone ich prawo do sprawiedliwego rozpoznania sprawy, albowiem nie zostali wysłuchani przed rozpoznaniem skargi. W ocenie dłużników do ustalenia ceny wybrano domy nieporównywalne, nawet przyjęte współczynniki nie uwzględniają różnic. Według dłużników już w opisie poszczególnych nieruchomości przyjętych do wyceny nie wspomina się o stanie fizycznym czyli między innymi o wielkości, okresie budowy, przyjętej technologii. Skarżący podnieśli, iż przyjęte do porównania domy są także z dzielnicy P.. Dłużnicy wskazali, iż w uzasadnieniu został użyty argument, iż trudno domy porównać, bo nie można ich obejrzeć w środku. W ocenie skarżących podnoszony argument o korygowaniu ceny wskaźnikami korygującymi jest logicznie słuszny, tylko wtedy, kiedy koryguje się rzeczy porównywalne. W ocenie dłużników wszystkie przyjęte do porównania domy są mniejsze, starsze i w gorszej lokalizacji. Skarżący podnieśli także, że Sąd nie odniósł się do zarzutów, że zawarta ocena rynku (...) jest sprzeczna ze sobą i pierwszą unieważnioną wyceną. Według dłużników dokonana wycena jest znacznie zaniżona. W oparciu o powyższe skarżący wnieśli do uchylenie zaskarżonej czynności.

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Zażalenie dłużników okazało się zasadne i w konsekwencji doprowadziło do uchylenia czynności komornika w postaci opisu i oszacowania nieruchomości z dnia 2 lutego 2012 r.

Według art. 942 k.p.c., po upływie terminu określonego w wezwaniu dłużnika do zapłaty długu komornik na wniosek wierzyciela dokonuje opisu i oszacowania zajętej nieruchomości. Oszacowania nieruchomości dokonuje powołany przez komornika biegły uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów (art. 948 § 1 zd. 1 k.p.c.). Opis nieruchomości należy zatem zasadniczo do obowiązków komornika, który jednak może zlecić dokonanie niektórych czynności w tym zakresie biegłemu, natomiast oszacowania nieruchomości może dokonać jedynie powołany przez komornika rzeczoznawca uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów prawa.

Sposób dokonywania oszacowania nieruchomości oraz status rzeczoznawców majątkowych, poza powołanymi przepisami, określa ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2010 roku Nr 102, poz. 651 ze zm.), jak również rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.). Rzeczoznawca majątkowy, szacując wartość nieruchomości, posługiwać się może różnymi metodami, przy czym wybór metody uzasadniony jest zwykle okolicznościami sprawy, jak również cechami tkwiącymi w samej szacowanej rzeczy. Należy jeszcze zauważyć, iż oszacowanie powinno być rzetelne i odpowiadać rzeczywistemu stanowi nieruchomości, stanowi bowiem podstawę ustalenia jej wartości będącej potem podstawą wyliczenia ceny wywołania.

Zgodnie z art. 152 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2010 roku Nr 102, poz. 651 ze zm.) wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Inne metody wyceny nieruchomości stosuje się wówczas, gdy istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego.

Jak wynika z kwestionowanego operatu szacunkowego biegły, z uwagi na występujące na lokalnym rynku transakcje kupna sprzedaży nieruchomości o podobnej charakterystyce, zastosował podejście porównawcze, stosując metodę korygowania ceny średniej (pkt 3.2. operatu).

Wyboru właściwej metody i techniki szacowania dokonuje, zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, rzeczoznawca majątkowy biorąc pod uwagę takie czynniki jak: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan

nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. **Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.** Również zgodnie z § 4 ust. 1 rozporządzenia przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, **a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.**

Metoda korygowania ceny średniej polega na tym, że porównuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, **jak również warunki zawarcia transakcji oraz cechy nieruchomości będących przedmiotem obrotu.** Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w takim przypadku w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Dokonując wyceny nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, wartość danej nieruchomości wprawdzie koryguje się ze względu na cechy różniące je od przedmiotu wyceny, ale korekta ta dotyczyć musi nieruchomości podobnych do wycenianej. Podobieństwo nie może budzić wątpliwości, ponieważ strona musi mieć możliwość ustalenia, czy analizowane przez rzeczoznawcę nieruchomości są rzeczywiście podobne, a także i to, dlaczego biegły przyjął takie a nie inne nieruchomości do porównania (tak, wyrok Sądu Administracyjnego w K. z dnia 8 lipca 2010 r. z dnia 8 lipca 2010 r., (...) S.A.Kr 19/10, LEX nr 674212).

Przenosząc powyższe na grunt przedmiotowej sprawy wskazać należy, że biegły dokonując szacowania nieruchomości zastosował podejście porównawcze metodą korygowania ceny średniej. Z operatu wynika, iż jako jednostkę porównawczą przyjęto nieruchomość zabudowaną. Biegły uzasadnił także, dlaczego nie jest możliwe, przyjęcie jako jednostki porównawczej m<sup>2</sup> powierzchni, wskazując, że w analizowanych aktach notarialnych bardzo często strony nie podają powierzchni użytkowej budynków. Biegły określił także cechy rynkowe nieruchomości i ich wpływ na zróżnicowanie cen. Jako cechy rynkowe mające zasadniczy wpływ na zróżnicowanie cen transakcyjnych biegły w przedmiotowej sprawie uznał atrakcyjność położenia nieruchomości, stan techniczny oraz standard wykończenia budynku, powierzchnię działki, powierzchnię użytkową budynku, funkcjonalność pomieszczeń, atrakcyjność działki. Biegły przedstawił tabelę cen transakcyjnych 11 nieruchomości podobnych, z których jednak aż w 6 przypadkach brak jest danych w zakresie powierzchni użytkowej budynku. Tabela ta nie obejmuje również cech rynkowej w postaci funkcjonalności pomieszczeń czy standardu wykonania budynku. Biegły nie podał szczegółowej charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej i nieruchomości o cenie maksymalnej z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych ( pkt 5.2.8 (...)). W szczególności zauważyć należy, iż biegły nie dysponował danymi w zakresie powierzchni użytkowej nieruchomości o cenie maksymalnej, mimo tego uznając nieruchomość tę za podobną. W operacie szacunkowym nie została także w sposób jednoznaczny wyjaśniona kwestia dopuszczalności uznania za podobne nieruchomości o nawet dwukrotnie mniejszej powierzchni użytkowej budynku - lub bez jej wskazania - od budynku szacowanego. Dopuszczalność zastosowania korygujących współczynników przy tak dużych różnicach powierzchni winna zostać szczegółowo omówiona przez rzeczoznawcę, czego w opinii w sporządzonej w sprawie zabrakło. Przypomnieć w tym miejscu należy jeszcze raz, że podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Skoro zaś sam biegły wskazał, że nie znał pewnych cech nieruchomości przyjętych do porównania winien bądź okoliczność tę i jej wpływ na wycenę szczegółowo opisać, bądź też wybrać odmienną metodę wyceny.

W ocenie Sądu Odwoławczego sposób wyceny zaprezentowany w zakwestionowanym operacie szacunkowym musi nastęrczać wątpliwości. Skoro bowiem rzeczoznawca majątkowy w fachowy sposób nie uzasadnił wniosków

końcowych sporządzonej przez siebie opinii - to nie powinien stać się on podstawą dalszych opracowań i wyliczeń wartości szacowanej nieruchomości.

Ocena prawidłowości pod względem merytorycznym operatu szacunkowego - wyceny nieruchomości, dla sporządzenia której wykorzystana została pewna wiedza specjalistyczna, może być dokonywana jedynie z dużą ostrożnością. Należy jednakże podkreślić, iż rzeczoznawca, dokonując wyceny określonej nieruchomości, powinien nie tylko bardzo starannie dobierać transakcje, służące jako materiał porównawczy, lecz również sporządzić operat szacunkowy w taki sposób, żeby operat - będąc jednym z dowodów w sprawie, był zrozumiały i służył celom, dla których został sporządzony (tak, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z dnia 27 lutego 2009 r., Lex nr 527206).

W ocenie Sądu Okręgowego sporządzony w niniejszej sprawie operat szacunkowy, wobec braku uzasadnienia w zakresie uznania nieruchomości przyjętych do porównania za podobne, nie pozwala ocenić, czy wartość rynkowa szacowanej nieruchomości nie została w sposób nieuzasadniony zaniżona. Wobec powyższego ani sporządzony przez biegłego operat szacunkowy, ani też czynność organu egzekucyjnego nie odpowiada przepisom prawa.

Z uwagi na powyższe argumenty, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c., orzekł jak w sentencji.

Sygn. akt II Cz 128/13

**Zarządzenia:**

1. Odnotować i zakreślić;
2. Odpis postanowienia z uzasadnieniem doręczyć:
  - wierzycielom wymienionym w punktach 1 do 8 pisma Komornika Sądowego z dnia 01 grudnia 2012 r. k. 91 – 91 verte,
  - dłużnikom,
  - Komornikowi Sądowemu wraz z nadesłanymi aktami egzekucyjnymi;
3. Akta sprawy zwrócić Sądowi Rejonowemu po nadejściu zwrotnych potwierdzeń odbioru;
4. Do zbioru.